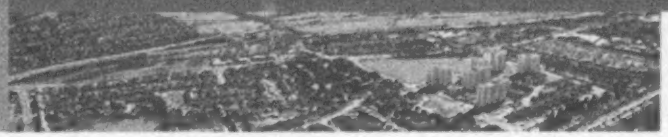
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Hamilton



Date de diffusion: automne 2006

Marché du neuf

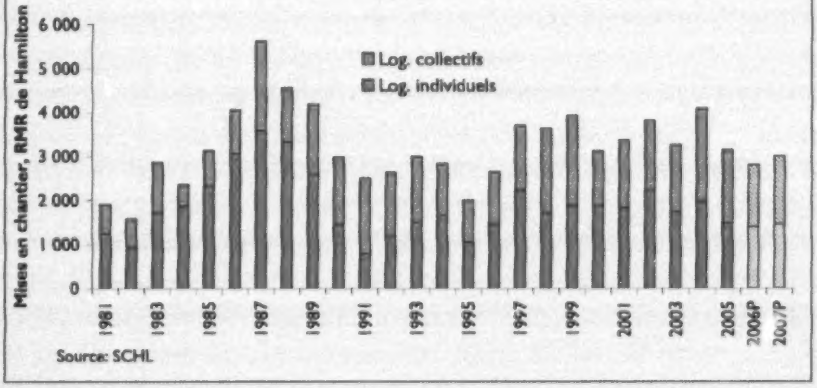
Les mises en chantier se stabilisent

La hausse du prix des habitations, le ralentissement de la croissance démographique et la diversification des choix sur le marché de la revente se traduiront par la mise en chantier de 3 000 logements en 2007. Même si ce chiffre représente une forte augmentation (7 %) en regard des résultats prévus pour 2006, il sera malgré tout inférieur à la moyenne annuelle des dix années antérieures, qui s'établit à environ 3 300 unités.

L'accumulation de richesse dans la génération vieillissante des baby-boomers continuera à alimenter l'activité dans le segment des acheteurs d'un logement d'un cran supérieur et elle sera un moteur de la demande de maisons individuelles. On s'attend à ce que les mises en chantier d'habitations de ce type

Figure 1

Les mises en chantier de logements vont se stabiliser



Source: SCHL

Table des matières

1 **Marché du neuf**
Les mises en chantier se stabilisent

2 **Marché de la revente**
Les ventes demeurent fermes

3 **Survol de l'économie**
L'emploi est robuste
La population vieillit
Les consommateurs sont confiants
Les taux hypothécaires ont culminé

5 **Sommaire des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

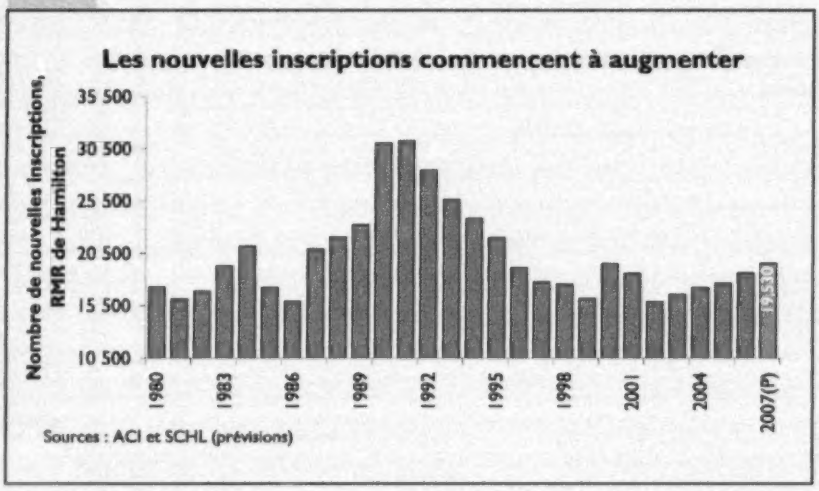
à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

60 ANS YEARS

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Figure 2



augmentent de près de 4 % pour se chiffrer à 1 450 en 2007.

Avec la montée du prix des maisons individuelles, la catégorie des logements collectifs – dont le prix est souvent moindre – devrait obtenir un rendement intéressant en 2007. On prévoit que le total des logements collectifs commencés bondira de près de 11 % pour s'élever à 1 550.

Les ménages n'ayant plus d'enfants à la maison, dont le nombre s'accroît, voudront acquérir dans les années qui viennent un logement de moins grande superficie, notamment une maison en rangée ou un appartement en copropriété. Il semblerait que la construction d'appartements de luxe en copropriété dans les quartiers recherchés comme Ancaster s'intensifie, ce qui signifierait que même s'ils souhaitent vivre dans plus petit, les ménages dont les enfants ont quitté le domicile ne font pas de compromis sur le prix ou la qualité.

La hausse continue de l'offre sur le marché de la revente diversifiera les choix tant sous l'angle des types de logements proposés que des prix, ce qui provoquera un ralentissement de l'ascension du prix des habitations neuves. L'Indice des prix des logements neufs (IPLN), qui suit l'évolution des coûts des terrains, de la main-d'œuvre et du capital, verra sa croissance descendre à 5,5 % en 2007.

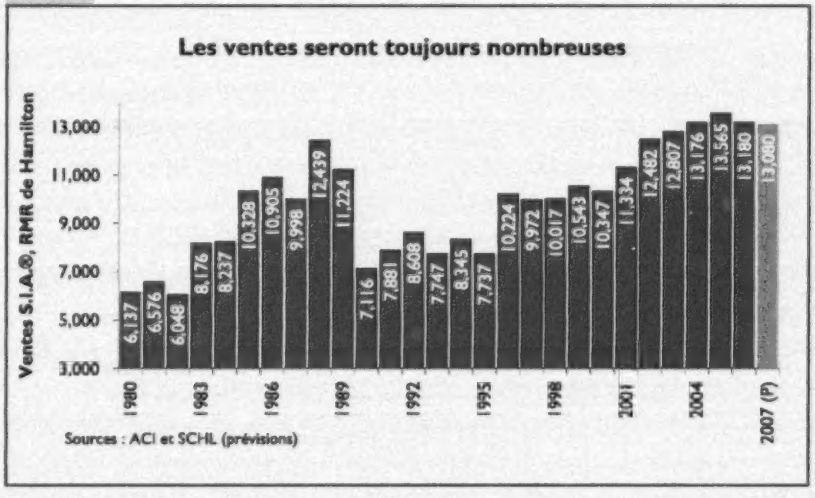
On s'attend à ce que, globalement, les prix ne progressent pas aussi rapidement sur le marché du neuf l'an prochain. Toutefois, en raison du manque de terrains et de la forte demande, le taux annuel d'augmentation du prix moyen des maisons individuelles neuves devrait égaler 10 %; ce prix devrait donc monter à 449 000 $ en 2007.

Marché de la revente

Les ventes demeurent fermes

Grâce aux perspectives d'emploi stables, au prix inférieur des logements existants et aux bas taux hypothécaires, les reventes devraient demeurer nombreuses en 2007. On prévoit qu'elles se chiffreront à 13 080 l'an prochain; elles accuseront ainsi une légère baisse de 2,8 % en regard des résultats prévus pour 2006 et atteindront leur deuxième niveau annuel en importance.

Figure 3



On s'attend à ce que les ventes d'appartements en copropriété et de maisons en rangée de prix modeste augmentent en 2007. La demande de maisons individuelles demeurera vive et émanera en grande partie de baby-boomers bien nantis et d'acheteurs torontois qui cherchent à fuir l'escalade des coûts dans la ville reine.

En plus d'être desservie par le réseau GO, Hamilton se trouve à proximité du quartier des affaires de la ville reine, ce qui saura aussi attirer les ménages qui veulent quitter les quartiers torontois où les habitations se vendent cher.

Les nouvelles inscriptions ne cessent de monter depuis la fin de 2004. Les ménages sont plus nombreux à vouloir mettre leur logement en vente pendant que l'activité est fiévreuse. En effet, depuis 2000, le prix moyen a affiché un taux annuel de croissance de plus de 6 %. On prévoit une hausse de 5 % de l'offre, qui se chiffrera à 19 530 inscriptions en 2007. Malgré tout, les inscriptions ne réussiront pas à égaler le sommet atteint au milieu des années 1990.

Le haut niveau des ventes et le faible nombre de nouvelles inscriptions auront pour effet de resserrer le marché de la revente. Les conditions sur ce marché sont évaluées à l'aide du rapport des ventes aux nouvelles inscriptions (RVNI). En Ontario, la plupart des marchés de l'habitation tendent vers leur point d'équilibre, tandis que celui de Hamilton demeure toujours résolument favorable aux vendeurs. Un RVNI supérieur à 55 % est représentatif d'un marché vendeur. Lorsque ce rapport est inférieur à 55 %, le marché est considéré comme étant équilibré. On prévoit que le RVNI demeurera élevé à Hamilton et se situera à 67 % en 2007. Le marché de la région sera ainsi l'un des plus tendus en Ontario. Il est donc possible que les vendeurs profitent de surenchères, d'une croissance des prix supérieure à l'inflation et d'une période de vente plus courte, tandis que les acheteurs devront composer avec des offres fermes, dont le montant dépasse le prix demandé.

Le prix moyen des logements existants devrait atteindre 261 000 $ en 2007, une somme de 5 % plus élevé que celle prévue pour 2006 et sans doute supérieure au taux d'inflation global. Dans le cas des maisons individuelles, il devrait dépasser de beaucoup le taux général de croissance prévu.

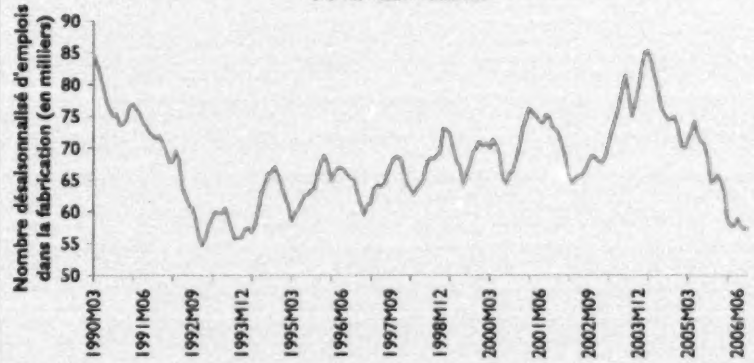
Survol de l'économie

L'emploi est robuste

À Hamilton, près de 20 % des personnes actives travaillent dans la fabrication. En outre, selon Service Canada, près de 40 % des emplois dans ce secteur se retrouvent dans la fabrication primaire (acier). En raison de la forte dépendance envers un seul secteur, l'économie de Hamilton réagit aux soubresauts de la demande mondiale de produits manufacturés et aux fluctuations du taux de change. Par suite de la restructuration de Stelco et de la prise de contrôle de Dofasco, les géants de l'acier devraient avoir de meilleurs résultats à l'avenir. Avec la reprise de la demande mondiale d'acier, qui provient notamment de l'Inde et de la Chine, le secteur devrait rebondir et avoir un bon rendement en 2007. L'emploi dans le secteur des services, qui a affiché une croissance continue ces dernières années, devrait également demeurer élevé. En conséquence, l'emploi total devrait augmenter de 1,6 % en 2007.

Figure 4

Ralentissement dans le secteur bien rémunéré de la fabrication



Sources : Statistique Canada et SCHL (désaisonnalisation)

La population vieillit

À l'instar des autres régions du Canada, Hamilton doit faire face au vieillissement de sa population. Ce facteur a plusieurs répercussions sur la demande de logements. La génération vieillissante des baby-boomers est, de façon générale, bien nantie et elle est active sur le marché des habitations dispendieuses. À en juger par la montée du prix moyen des maisons individuelles neuves dans des secteurs comme Ancaster et Burlington, le pouvoir d'achat de ce groupe est grand. À mesure que la population prend de l'âge et que la croissance ralentit, le taux d'augmentation des actifs diminue aussi. Ce phénomène se solde par un repli du nombre d'accédants à la propriété, groupe qui est nécessaire au soutien à long terme de la demande de logements. À Hamilton, la population active devrait progresser au même rythme que la population dans son ensemble et ainsi s'accroître de seulement 1 % en 2007.

On prévoit que le solde migratoire régressera pour se chiffrer à 4 000 personnes en 2007. La migration internationale, qui a augmenté en 2005, devrait former la plus forte proportion de migrants dans la région de Hamilton.

Les consommateurs sont confiants

La hausse des prix de l'essence a influé sur la confiance des consommateurs depuis le début de l'année, comme en témoigne le mouvement descendant de l'Indice des attitudes des consommateurs de l'Ontario relevé au cours des huit premiers mois de 2006. Les dépenses de consommation au chapitre des marchandises diverses sont toutefois demeurées importantes en Ontario.

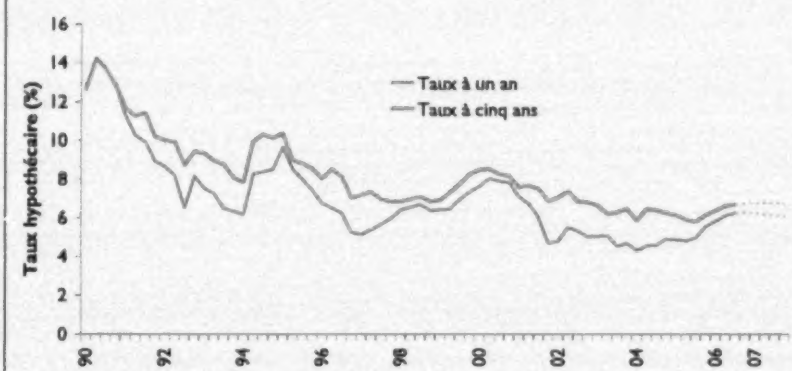
Les taux hypothécaires ont culminé

Sous l'effet conjugué du ralentissement économique, de la vigueur du dollar canadien en regard de la devise américaine et du niveau peu élevé de l'inflation, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires resteront bas au Canada au quatrième trimestre de 2006 et en 2007.

Les taux hypothécaires ont gagné de 1,0 à 1,5 point de pourcentage entre septembre 2005 et septembre 2006. On s'attend à ce qu'ils demeurent faibles durant les deux ou trois prochains trimestres, période où ils devraient diminuer d'entre 25 et 75 centièmes de point avant de recommencer à monter. Au quatrième trimestre de 2006 et en 2007, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 5,50-6,50 %, 5,75-6,75 % et 6,00-7,00 %.

Figure 5

Les taux hypothécaires vont se stabiliser



Source : Banque du Canada et SCHL (prévision)

SOMMAIRE DES PRÉVISIONS
RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT DE HAMILTON
Automne 2006

MARCHÉ DU NEUF	2005	2006(P)	2007(P)	Variation en %
Mises en chantier				
Logements individuels	1 502	1 400	1 450	-3,6 %
Logements collectifs	1 643	1 400	1 550	10,7 %
Tous logements confondus	3 145	2 800	3 000	7,0 %
Prix moyen des logements neufs				
Logements individuels	369 808 $	408 500 $	449 000 $	9,9 %
MARCHÉ DE LA REVENTE				
Chambre immobilière de Hamilton-Burlington et district				
Ventes S.I.A.®[1]	13 565	13 180	13 080	-0,8 %
Nouvelles inscriptions S.I.A.®	17 646	18 600	19 530	5,0 %
Rapport ventes-inscriptions	76,9 %	71,0 %	67,0 %	--
Prix S.I.A.® moyen	229 753 $	248 000 $	261 000 $	5,2 %
INDICATEURS ÉCONOMIQUES				
Taux hypothécaires à un an	5,06	6,27		--
Taux hypothécaires à trois ans	5,59	6,43		--
Taux hypothécaires à cinq ans	5,99	6,78		--
Personnes occupées (en milliers)	365,0	374,0	380,0	1,1 %
Croissance de l'emploi (en milliers)	-7	9,0	6,0	--
Migration nette	4 000(P)	4 000(P)	4 000(P)	0,0 %

Sources : ACI, chambre immobilière de Hamilton-Burlington et district, Statistique Canada et Conference Board du Canada.

1 Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

P : Prévisions

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

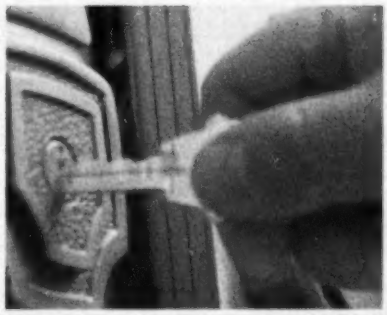
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Consultez en ligne des données exactes, complètes et actuelles sur le logement, présentées dans une vaste gamme de publications nationales et dans de nombreux rapports et tableaux statistiques.

Voici quelques hyperliens des rapports gratuits :

- Statistiques du logement au Canada
- Les intentions des consommateurs d'acheter ou de rénover un logement
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains

Vous pouvez également vous procurer des rapports régionaux :

- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec
- Enquête sur le logement des aînées, Colombie-Britannique
- Rapport sur les copropriétés, région du Grand Toronto (RGT)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Coup d'oeil sur le marché de l'habitation, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier et guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du Code national du bâtiment du Canada 2005 en matière de construction résidentielle.

De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains.
Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642

64305_2006_B02